

ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ. ГЕОДЕЗИЧНИЙ СУПРОВІД БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА, ПРОМИСЛОВИХ І ТРАНСПОРТНИХ ОБ'ЄКТІВ

УДК 332.2:349.41(477)

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.02.06>

УДОСКОНАЛЕННЯ ПІДХОДІВ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ГРАНИЧНОЇ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ІСНУЮЧИМИ БУДІВЛЯМИ І СПОРУДАМИ

А.Г. МАРТИН,

доктор економічних наук, професор,

член-кореспондент НААН

Email: martyn@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-6905-2445

Л.А. ГУНЬКО,

доктор економічних наук, доцент,

Email: gunko_l@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-9454-744X

О.М. ЧУМАЧЕНКО,

доктор економічних наук, доцент,

Email: chumachenko_o@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-1560-5518

А.І. СИНЕУЦЬКИЙ,

аспірант,

Email: sai37@ukr.net

ORCID: 0009-0000-4934-2181

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті обґрунтовані напрями удосконалення методичних засад формування земельних ділянок державної, комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди. Запропоновано методику формування земельних ділянок державної, комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, із урахуванням при формуванні земельних ділянок функціонального призначення, технічних характеристик будівель та споруд, а також місць їх розташування відносно інших об'єктів нерухомості, червоних ліній, територій

та об'єктів загального користування, водних об'єктів, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, пам'яток культурної спадщини, інших режимують-творюючих об'єктів. Запропоновано встановити єдиний, кількісно вимірюваний підхід до визначення допустимих меж такої ділянки через дві взаємопов'язані величини — ширину базової смуги обслуговування та спеціальний коефіцієнт для кожного класу будівель та споруд. Запропонований підхід до формування земельних ділянок державної, комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди в цілому спростить роботу розробників документації із землеустрою завдяки єдиному набору кількісних параметрів. В той же час, буде забезпечено зменшення кількості випадків передачі надлишкових площ без торгів і відповідне збільшення пропозиції земель на конкурентному ринку.

Ключові слова: формування земельних ділянок, функціональне призначення, будівельні норми.

Постановка проблеми

Згідно частини другої статті 134 Земельного кодексу України дозволяється передавати земельні ділянки без торгів, якщо на них розташовані приватні будівлі чи споруди. Разом з тим критерії співвідношення площі об'єкта та площі ділянки відсутні, що подекуди дає можливість розробникам документації із землеустрою формувати ділянки, що у десятки разів перевищують потреби обслуговування. Наслідком стає безоплатне або пільгове вибуття значних площ з потенційного земельного ринку, зменшення доходів державного та місцевих бюджетів від оренди та продажу земельних ділянок та нерівні умови для інших учасників земельних відносин [3].

Сьогодні у більшості країн Європейського Союзу питання формування земельної ділянки під існуючими будівлями та спорудами вирішується через суворе нормативне обмеження площі ділянки, яка може бути передана або сформована без застосування конкурентних процедур. Загальний підхід, який спостерігається у правопорядках Німеччини, Франції, Поль-

щі та ряду інших держав, базується на принципі «мінімально необхідної площі» для забезпечення експлуатації відповідного об'єкта нерухомості.

У Німеччині діє єдина модельна будівельна норма, що адаптується законодавчими актами кожної землі — *Musterbauordnung* (зокрема, § 6 «*Abstandsflächen, Abstände*»), згідно з якою мінімальна відстань від зовнішньої стіни будівлі до межі земельної ділянки встановлюється на рівні не менше 3 метрів. Ця відстань формується як так звана *Abstandsfläche* — смуга, що має забезпечувати протипожежну безпеку, природну освітленість, провітрювання, доступ для технічного обслуговування тощо. Для стандартних житлових і громадських будівель вона становить 0,4 висоти стіни, але не менше 3 м, для промислових об'єктів — 0,2 висоти (знову ж таки не менше 3 м). Визначення межі земельної ділянки, у тому числі при поділі або формуванні, здійснюється на основі плану поділу (*Grundstücksteilung*), який не може порушувати межу *Abstandsfläche* [13].

У Польщі аналогічний підхід закріплений у *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (Закон про управ-

ління нерухомістю, ст. 37), який дозволяє продаж земельних ділянок без торгів лише тоді, коли ділянка «не може бути самостійно використана» і призначена для покращення умов господарювання суміжної нерухомості. При цьому орган гміни, який ухвалює рішення про відчуження, оцінює, чи справді запитувана площа відповідає межах експлуатаційної потреби. На практиці це означає, що ділянка, яка формується під уже існуючою будівлею, включає лише зовнішній контур забудови плюс технічний відступ (зазвичай 1–3 м), або ж існуючі внутрішні проїзди, якщо вони відмежовані. Будь-яке перевищення цього розміру підлягає окремому погодженню і вимагає ухвали ради гміни [14].

У Франції законодавча конструкція міститься у *Code général de la propriété des personnes publiques* (Загальний кодекс про державну власність), а саме у статтях L.3112-1 і L.3112-2. Цими нормами передбачено можливість передачі об'єктів державної або муніципальної власності без конкурсу — так званий *cession amiable* — виключно у разі, якщо відповідне майно «необхідне для забезпечення безперервності використання або покращення умов експлуатації суміжного об'єкта». При цьому акт передачі обов'язково містить план меж ділянки, складений на основі кадастрових матеріалів, і відповідно до адміністративних інструкцій Дирекції державного майна Франції (DGFIP, циркуляр від 1 липня 2016 р.), така межа обмежується «*emprise strictement nécessaire*» — тобто «строго необхідною площею». Це поняття на практиці означає зовнішній контур будівлі + технічний відступ 3 м, який може бути збільшений лише у разі

обґрунтованої потреби — наприклад, для вокзалів, терміналів або промислових об'єктів [10].

Таким чином, в Україні давно назріла об'єктивна необхідність розробити методичні підходи до визначення площі земельних ділянок, необхідної для обслуговування існуючих будівель та споруд, застосування яких дозволить мінімізувати ризики зловживань при розпорядженні землями державної та комунальної власності, а також не допускати формування надмірних та неефективних землеволодінь та землекористувань на забудованих територіях.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Сьогодні дослідження формування земельних ділянок під наявними будівлями і спорудами в Україні перебуває на стику землеустрою, земельного права та містобудівних норм. Так, Земельний кодекс України передбачає можливість передачі ділянок без земельних торгів у разі розміщення на них приватних будівель/споруд. Разом з тим, відсутність у Земельному кодексі України кількісного критерію «мінімально необхідної площі» створює прогалину для завищення площ при формуванні ділянок під обслуговування нерухомості. З точки зору речово-правової логіки «площа, необхідна для обслуговування» закріплена також через зв'язок будівлі і землі: під час переходу права на будівлю/споруду відповідна частина земельної ділянки переходить у розмірах, визначених договором, а якщо не визначено — у межах зайняття та площі, необхідної для її обслуговування. Цей підхід послідовно відображений у судовій практиці та навчально-методичних

матеріалах Верховного Суду щодо застосування ст. 120 Земельного кодексу України і ст. 377 Цивільного кодексу України.

В українському науковому дискурсі значний внесок у проблематику системності земельних відносин, ринку земель та кадастрового забезпечення зробив А.Г. Мартин [5,6]. Хоча ці роботи не зосереджені виключно на «ділянках під будівлями», вони формують методологічне підґрунтя для кількісних та інституційних підходів до формування ділянок, у т.ч. через акцент на прозорості процедур, інвентаризації та узгодженні земельно-правових і містобудівних регламентів. Окремі питання формування земельних ділянок державної, комунальної власності в Україні розкриваються у роботах О.С. Дорош [2], І.О. Новаковської [7] та інших.

На фоні вітчизняної дискусії показовими є підходи країн ЄС як в законодавчих актах [10, 13, 14], де прямо вбудовують принцип «*emprise strictement nécessaire*» («строго необхідної площі»), так і в наукових працях Дж. Кауфмана, Д.Стеудлера [12], І.Вільямсонона, С. Енемарка [11], Дж. Уоллеса, А. Раджабіфарда [15].

Тому корпус наукових і нормативних джерел, наукові дослідження підтверджують доцільність розроблення кількісно вимірюваної моделі визначення максимально допустимої площі ділянки під об'єктом нерухомості.

Мета дослідження. Метою статті є удосконалення методичних засад формування земельних ділянок державної чи комунальної власності, що передаються у користування або власність без земельних торгів за наявності на них об'єктів нерухомості для запобігання безпідставному вилученню надмірних площ з обороту та забезпе-

чення належного балансу між правом власника нерухомості на належну експлуатацію будівлі і публічним інтересом громади.

Матеріали і методи наукового дослідження

Для досягнення визначеної мети застосовано монографічний метод, методи аналізу і синтезу. Використано матеріали наукових публікацій, присвячених формуванню земельних ділянок державної, комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, законодавчі та нормативні акти України та країн ЄС.

Результати дослідження та їх обговорення

На думку авторів, ефективна на дієва методика формування земельних ділянок державної, комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, може базуватися на двоступеневій системі кількісних обмежень. По-перше, для кожного класу будівель і споруд за НК 018:2023 має бути визначена ширина базової смуги обслуговування, що дозволяє встановити мінімальний технологічний коридор, необхідний для: безпечної експлуатації, ремонту та протипожежного обслуговування; прокладання та утримання внутрішніх інженерних мереж; маневрування спецтехніки. Наприклад, 3 м для житлових будинків забезпечують круговий обхід і проїзд пожежної мотопомпи; 15 м для промислових об'єктів покривають санітарно-протипожежні вимоги IV класу небезпеки та радіус повороту вантажівки 12 т; 50 м для тепло- та атомних електростанцій відображають мінімум першого ярусу

санітарно-захисної зони при збереженні можливості формування ділянки без торгів.

Другим параметром має бути коефіцієнт K , що визначає верхню межу «відходу» від базової смуги. Він акумулює: публічний інтерес (обмеження вилучення земельних ресурсів), а також функціональну необхідність (зовнішні відкриті склади, парковки, технологічні майданчики тощо). Відповідно для кожної групи споруд варто брати до уваги мінімальний норматив пожежного, технологічного і санітарного обслуговування, що зазвичай вже закріплений у чинних ДБН і ДСП. Це унеможливує колізії між методикою формування ділянок та галузевими будівельними нормами [4, 9].

Наприклад, значення 6 м для більшості громадських і офісних будівель дозволяє розмістити аварійно-рятувальну техніку двосторонньо (норма ДБН В.2.2-40:2018), а 15 м для стандартних промислових будівель забезпечує радіус розвороту навантажувача та створює буфер для локалізації технологічних викидів [1].

Застосування збільшуючого коефіцієнту K в інтервалі 1,5-3,5, що корелює із середньою питомою площею земель, які фактично залучають підприємства для обслуговування об'єктів відповідних класів, дасть можливість перейти від мінімальної «смуги обслуговування», до типової площі ділянки, що зазвичай відводиться для відповідних об'єктів. Для житлової забудови при $K=1,5-2,2$ залишається можливість облаштування індивідуальних під'їздів і майданчиків малих архітектурних форм, але виключається створення «приватних відкритих просторів» за рахунок земель громади.

Таким чином, контур забудови будівлі, споруди встановлюється за результатами кадастрової зйомки або контрольного геодезичного знімання як вертикальна проекція на земну поверхню:

- усього об'єму надземних конструктивних елементів будівлі, споруди (стіни, балкони, еркери, консольні плити, сходові марші, капітальні ганки, пандуси тощо);

- підземних частин, що виступають за межі зовнішніх стін будівлі, споруди (фундаменти, підземні паркінги, галереї, технічні підпірні стіни, підвали, захисні споруди цивільного захисту тощо);

Ширину базової смуги обслуговування (Ш) для кожного класу будівлі чи споруди пропонується приймати відповідно до НК 018:2023 “Класифікатор будівель і споруд” [8] зі значеннями, що наведені в табл. 1:

Базова смуга обслуговування будівлі, споруди є замкнутою плоскою фігурою, що утворюється паралельним (радіальним) віднесенням контуру забудови будівлі, споруди назовні на ширину базової смуги обслуговування (Ш) у всі сторони. Враховуючи, що до базової смуги обслуговування можуть також включатися: землі із інженерними комунікаціями, що обслуговують виключно цю будівлю, споруду; землі під господарськими та технічними спорудами, що обслуговують виключно цю будівлю, споруду; під'їзні шляхи мінімальною шириною 3,5 м, які сполучають лише цю будівлю, споруду із дорогами загального користування; технологічні майданчики, склади сировини або відходів, внутрішньо-цехові дороги (для єдиних майнових комплексів), то для комплексу будівель, споруд, що належать до одного класу за НК

1. Значення ширини базової смуги обслуговування (Ш) та коефіцієнту К*

Клас за НК 018:2023	Найменування класу будівель та споруд	Ширина базової смуги обслуговування (Ш), метрів	Значення коефіцієнту К
1110	Одноквартирні житлові будинки	3	1,5
1110	Одноквартирні житлові будинки	3	1,5
1121	Житлові будинки з двома квартирами	3	1,6
1122	Житлові будинки з трьома та більше квартирами	6	2
1130	Житлові будинки для колективного проживання	6	2,2
1211	Будівлі готельні	6	2,5
1212	Інші будівлі для короткострокового проживання	6	2
1220	Офісні будівлі	6	2
1230	Будівлі оптово-роздрібної торгівлі	6	2,2
1241	Будівлі електронних комунікацій, станцій, терміналів та пов'язані з ними будівлі	15	3
1242	Будівлі гаражів	3	1,3
1251	Промислові будівлі	15	3
1251	Промислові будівлі (II-V клас небезпеки)	30	3,5
1252	Резервуари, силоси та склади	20	3,2
1261	Будівлі громадського дозвілля	6	2,5
1262	Будівлі музеїв та бібліотек	6	2
1263	Будівлі закладів освіти та дослідних закладів	6	2,5
1264	Будівлі закладів охорони здоров'я та соціального захисту населення	6	3
1265	Спортивні зали	6	2,2
1271	Нежитлові сільськогосподарські будівлі	10	2,5
1272	Меморіальні та культові будівлі	3	1,8
1273	Пам'ятники історичні та ті, що охороняються	3	1,8
1274	Інші будівлі, не класифіковані раніше	6	2,5
2111	Автомобільні дороги загального користування державного значення	10	1,2
2112	Вулиці та інші дороги	7	1,2
2121	Залізничні магістральні	15	1,5
2122	Місцеві залізничні	10	1,5
2130	Злітно-посадкові смуги	20	2
2141	Мости та естакади	10	1,5
2142	Тунелі та метро	10	1,5
2151	Портові споруди та судноплавні канали	20	2,5
2152	Дамби	15	2

Клас за НК 018:2023	Найменування класу будівель та споруд	Ширина базової смуги обслуговування (Ш), метрів	Значення коефіцієнту К
2153	Акведуки, зрошувальні та осушувальні споруди	10	1,8
2211	Магістральні нафтопроводи та газопроводи	10	2
2212	Магістральні водопроводи	8	1,8
2213	Магістральні лінії електронних комунікаційних мереж	8	1,8
2214	Магістральні лінії електропередачі	8	1,8
2221	Місцеві трубопроводи газопостачання	5	1,5
2222	Місцеві трубопроводи водопостачання	5	1,5
2223	Місцеві каналізаційні трубопроводи	5	1,5
2224	Місцеві лінії електронних комунікаційних мереж та електропередачі	5	1,5
2301	Споруди гірничодобувні	20	3
2302	Споруди електростанцій (теплові та атомні)	50	3,5
2302	Споруди електростанцій (гідро- та вітрові)	20	3
2303	Споруди підприємств хімічної промисловості	30	3,5
2304	Споруди важкої промисловості, не класифіковані раніше	25	3
2411	Спортивні майданчики	3	2
2412	Інші спортивні та рекреаційні споруди	3	2
2420	Інші інженерні споруди, не класифіковані раніше	8	2,5

* Примітка: Авторська розробка. Базова смуга обслуговування будівлі, споруди не замінює охоронні, санітарно-захисні зони та інші обмеження у використанні земель, що можуть виходити за межі земельної ділянки.

018:2023 “Класифікатор будівель і споруд” та перебувають у власності однієї особи (осіб) доцільно формувати одну земельну ділянку та одну базову смугу обслуговування [8].

Гранична максимальна площа земельної ділянки (Пмакс) визначається за формулою:

$$P_{\text{макс}} = (C + B) \times K,$$

де С – площа контуру забудови будівлі, споруди, що визначається як площа вертикальної проекції контуру забудови на земну поверхню;

В – площа базової смуги обслуговування;

К – коефіцієнт, що встановлений для кожного класу будівлі чи споруди

за НК 018:2023 “Класифікатор будівель і споруд” та приймається згідно значень таблиці 1.

Межа земельної ділянки формується як найменший багатокутник, який повністю охоплює контур забудови та базову смугу обслуговування, не перевищує площу граничну максимальну площу земельної ділянки (Пмакс), не порушує меж суміжних земельних ділянок, та не включає дороги чи проїзди, що забезпечують доступ до інших земельних ділянок та/або інших будівель, споруд, землі під мережами чи спорудами, що обслуговують інші земельні ділянки та/або будівлі, споруди, об'єкти, будівлі чи

споруди, право власності на які належить іншим особам, землі, необхідні для експлуатації інших об'єктів.

Таким чином, коефіцієнт К застосовується до суми площі контуру забудови та площі базової смуги і гарантує, що остаточна площа не перевищить узагальнену статистичну межу операційного користування. Площа, більша за отриману за формулою, може бути відведена лише через земельні торги. Це усуває дискрецію і робить рішення органів влади прозорими та прогнозованими.

Висновки

За результатами дослідження сформовано кількісно верифіковану методику визначення граничної площі земельних ділянок під існуючими будівлями і спорудами державної та комунальної власності, що можуть передаватися без торгів. Допустимі межі ділянки задаються двома взаємопов'язаними параметрами: шириною базової смуги обслуговування, закріпленою для класів об'єктів за НК 018:2023, та коригувальним коефіцієнтом, який відображає технологічні, протипожежні й санітарні вимоги. Методика інтегрує функціональне призначення об'єкта, його типові технічні характеристики та просторові обмеження, забезпечуючи узгодженість із чинними будівельними нормами та землевпорядними процедурами.

Запровадження підходу скорочує адміністративну дискрецію, стандартизує роботу розробників документації із землеустрою, знижує ризики безпідставного вилучення надлишкових площ поза конкурентним полем та підвищує пропозицію земель на ринку, зміцнюючи фінансаль-

ну базу громад. Модель формує збалансований компроміс між правом власника на належну експлуатацію нерухомості та публічним інтересом раціонального землекористування і наближає національну практику до європейського принципу «мінімально необхідної площі». Перспектива подальших досліджень полягає у емпіричному калібруванні параметрів для різних типів населених пунктів і виробництв та розроблення винятків для об'єктів із підвищеними безпековими чи технологічними вимогами.

Список використаної літератури

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. Офіц. довідкова сторінка: Будстандарт Online. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83211 (дата звернення: 03.09.2025).
2. Дорош О.С., Третьяченко Д.В. Планувальна документація як інструмент управління землями загального користування. *Збалансоване природокористування*. 2021. № 4. С. 55–61.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Офіц. вебсайт ВРУ «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 03.09.2025).
4. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : Наказ Держкомзему від 18.05.2010 № 376 Офіц. вебсайт ВРУ «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1025-10#Text> (дата звернення: 03.09.2025).
5. Мартин А., Гущик С., Гунько Л. Розмежування земель державної та комунальної власності: нова концепція. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 11. С. 5–12.

6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні : наукова монографія. — Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
7. Новаковська І.О., Близнюк В.В., Береза О.В. Стале землекористування в умовах формування міських агломерацій: виклики та перспективи. *Наукові інновації та передові технології*. 2024. № 6 (34). С. 928–941.
8. Про затвердження НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд» : Наказ Міністерства економіки України від 30.11.2023 № 1982. Офіц. вебсайт ВРУ «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1888-23#Text> (дата звернення: 03.09.2025).
9. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території в населених пунктах : Держкомзем, 1998. Офіц. вебсайт ВРУ «Законодавство України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0009400-98#Text> (дата звернення: 03.09.2025).
10. Code général de la propriété des personnes publiques : Articles L.3112-1, L.3112-2; R.3211-2. Legifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006170184> (дата звернення: 03.09.2025).
11. Enemark S. (ed.). Fit-for-Purpose Land Administration. Providing Secure Land Rights at Scale. *Land*. 2021. Vol. 10(9):972. URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/972> (дата звернення: 03.09.2025).
12. Kaufmann J., Steudler D. Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System. Copenhagen : FIG, 1998. URL: <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf> (дата звернення: 03.09.2025).
13. Musterbauordnung (MBO) : Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 13.05.2016. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/musterbauordnung.html> (дата звернення: 03.09.2025).
14. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (текст уніфікований). ISAP Sejm RP. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/Doc-Details.xsp?id=WDU19971150741> (дата звернення: 03.09.2025).
15. Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. Land Administration for Sustainable Development. Redlands, CA : ESRI Press, 2010. URL: https://eng.unimelb.edu.au/__data/assets/pdf_file/0004/3929728/land-admin-for-sustainable-development.pdf (дата звернення: 03.09.2025).

References

1. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2019). DBN B.2.2-12:2019. Planning and development of territories. Budstandart Online. Available at: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83211.
2. Dorosh, O. S., & Tretiachenko, D. V. (2021). Planuval'na dokumentatsiya yak instrument upravlinnya zemlyamy zahal'noho korystuvannya [Planning documentation as a tool for managing public land]. *Balanced Nature Management*, (4), 55–61.
3. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). Land Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 2768-III of 25.10.2001. Legislation of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. State Committee for Land Resources of Ukraine. (2010). Instruction on the establishment (restoration) of land plot boundaries in nature (on site) and their fixation with boundary markers: Order No. 376 of

- 18.05.2010. Legislation of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1025-10#Text>.
5. Martyn, A., Hushchuk, S., & Hunko, L. (2011). Rozmezhuvannya zemel' derzhavnoi ta komunal'noi vlasnosti: nova kontsepsiya [Delimitation of state and municipal land ownership: a new concept]. *Land Management Bulletin*, (11), 5–12.
 6. Martyn, A. H. (2011). Rehulyuvannya rynku zemel' v Ukrayini [Regulation of the land market in Ukraine]. Kyiv: Agrar Media Group, 252.
 7. Novakivska, I. O., Blyzniuk, V. V., & Bereza, O. V. (2024). Stale zemlekorystuvannya v umovakh formuvannya mis'kykh ahlomeratsiy: vyklyky ta perspektyvy [Sustainable land use in the context of urban agglomeration formation: challenges and prospects]. *Scientific Innovations and Advanced Technologies*, 6(34), 928–941.
 8. Ministry of Economy of Ukraine. (2023). Approval of NC 018:2023 “Classifier of buildings and structures”: Order No. 1982 of 30.11.2023. Legislation of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1888-23#Text>.
 9. State Committee for Land Resources of Ukraine. (1998). Technical guidelines for determining the boundaries of land plots in joint and joint partial ownership of individuals and legal entities in built-up areas of settlements. Legislation of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0009400-98#Text>.
 10. Legifrance. (n.d.). General Code of Public Property: Articles L.3112-1, L.3112-2; R.3211-2. Available at: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISC-TA000006170184/>
 11. Enemark, S. (Ed.). (2021). Fit-for-purpose land administration — Providing secure land rights at scale. *Land*, 10(9), 972. Available at: <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/972>.
 12. Kaufmann, J., & Steudler, D. (1998). Cadastre 2014: A vision for a future cadastral system. Copenhagen: FIG. Available at: <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf>.
 13. Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR). (2016). Model Building Code (MBO): Version of November 2002, last amended by resolution of the Conference of Building Ministers on 13.05.2016. Available at: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2016/musterbauordnung.html>.
 14. Sejm of the Republic of Poland. (n.d.). Act of 21 August 1997 on Real Estate Management (consolidated text). ISAP. Available at: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/Doc-Details.xsp?id=WDU1997115074>
 15. Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). Land administration for sustainable development. Redlands, CA: ESRI Press. Available at: https://eng.unimelb.edu.au/__data/assets/pdf_file/0004/3929728/land-admin-for-sustainable-development.pdf.

Martyn A., Hunko L., Chumachenko O., Synieutskyi A.

IMPROVING APPROACHES TO DETERMINING THE MAXIMUM AREA OF LAND PARCELS UNDER EXISTING BUILDINGS AND STRUCTURES

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'25: 67-77.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.02.06>

Abstract. The article substantiates directions for improving the methodological framework for forming state- and municipal-owned land parcels on which buildings and structures are located. A

methodology is proposed for delineating such state and municipal land parcels that, in the course of parcel formation, explicitly accounts for the functional (land-use) designation, the technical specifications of buildings and structures, and their location in relation to other immovable property, red lines (street right-of-way lines), public-use areas and facilities, water bodies, territories and assets of the nature reserve fund, cultural heritage sites, and other objects that impose special land-use regimes. It is proposed to establish a unified, quantitatively measurable approach to determining the permissible boundaries of these parcels through two interrelated parameters—the width of a basic service strip and a special adjustment coefficient for each class of buildings and structures. The proposed approach to forming state- and municipal-owned land parcels hosting buildings and structures will, overall, simplify the work of compilers of land management documentation by relying on a single set of quantitative parameters. At the same time, it will reduce instances of transferring excessive land areas without competitive bidding and accordingly increase the supply of land on the competitive market.

Keywords: *land parcel formation, functional (land-use) designation, building codes.*
